

# PROGRAM TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR Fastigheten Sankt Johannes 1:8 med närområde (Ludden) Inom Kårtorp i NORRKÖPINGS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 9 december 2010



Vill ni veta mer eller diskutera programmet och det fortsatta planarbetet? Vi inbjuder till samrådsmöte:

den 15 december 2010  
mellan klockan 17:00 och 18:00  
Plats: Sessionssalen  
Förvaltningshuset Rosen  
Trädgårdsgatan 21

Synpunkter lämnas genom brev, e-post, telefonsamtal eller genom personligt besök hos oss på Fysisk planering i Norrköping.

Vi vill ha skriftliga synpunkter med namn, adress och telefonnummer senast den 24 januari 2010 till Norrköpings kommun Stadsbyggnadskontoret, Fysisk planering 601 81 Norrköping

Handlingar finns även på:  
[www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planeritningar/](http://www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planeritningar/)

## Bakgrund och syfte

Programmet syftar till att utreda förutsättningarna till förtätning av Ludden med närområde genom nya tomter för bostadsändamål, samt att ge ökade byggrätter för befintlig bebyggelse, som möjliggör permanentboende i samband med att området förses med kommunalt vatten och avlopp. Programmet skall även belysa möjligheter och hinder för fortsatt detaljplanearbete.

Området har sitt ursprung som fritidshusområde men har successivt omvandlats mot mer permanenta bostäder. Detta har skett genom avstyckning och exploatering av befintliga tomter. Ludden har tidigare klassats som ett VA-problemområde men genom lokala lösningar i början av 2000 talet fick VA-frågan en tillfällig lösning.

Flera förfrågningar om att få avstycka tomter för bostäder i området har föranlett diskussionen om anslutning till kommunalt VA då kapaciteten i de lokala lösningarna inte är tillräcklig för ytterligare anslutningar. Kommunalt VA finns draget till den bilskrotsanläggning som ligger i planområdets norra del genom en privat finansierad koppling. VA-frågan tillsammans med flertalet förfrågningar om avstyckning för bostadsändamål är orsaken till att planeringsarbetet inleds. Detta skedde genom beslut i stadsplaneringsnämnden 2008. Sedan dess har planen legat vilande pga annat planarbete varit mer prioriterat på stadsbyggnads kontoret. Planarbetet återupptogs hösten 2010.

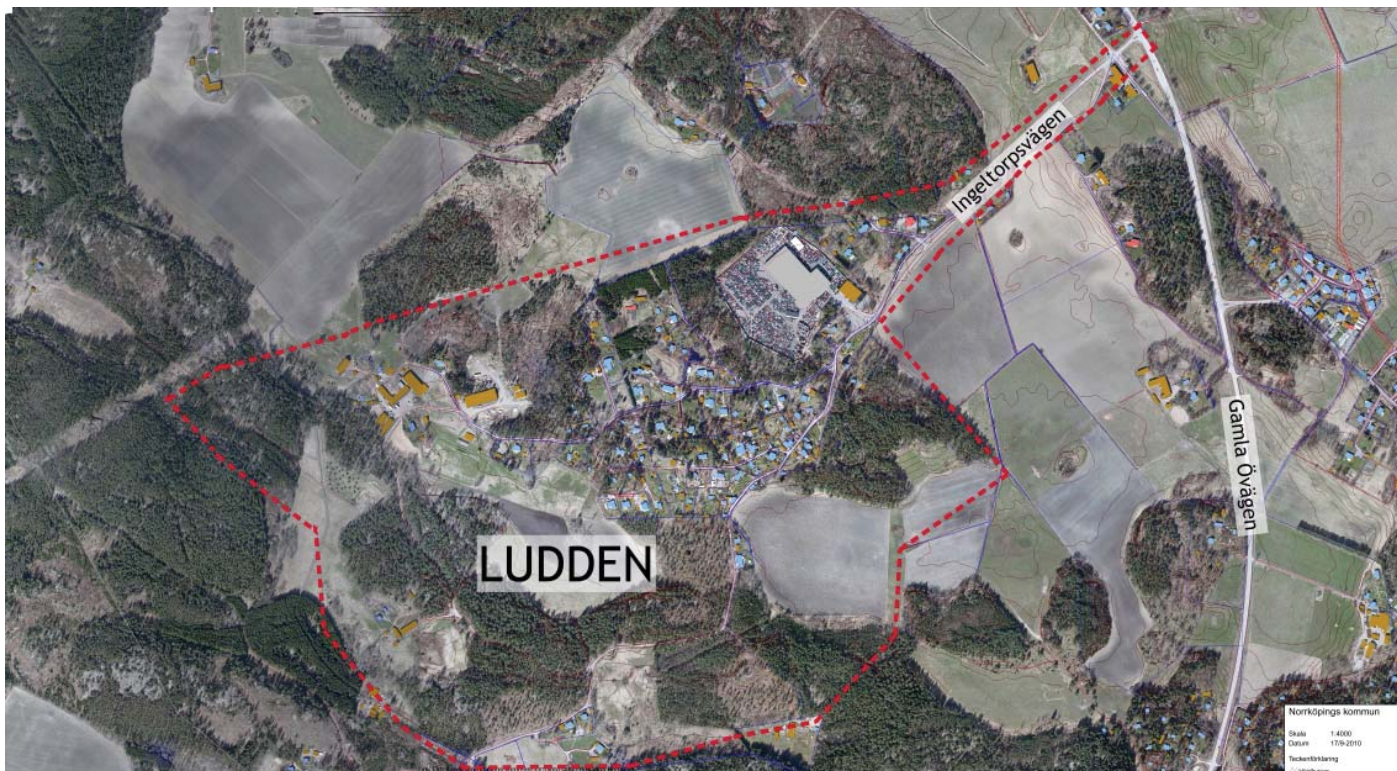


NORRKÖPING

GODKÄNNANDEHANDLING  
Godkänd i SPN: 2011-04-12, § 58

➔ [www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)





Programets avgränsning

## Förutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

I Översiktsplanen för staden (ÖP02) från 2002 föreslås permanent bostadsbebyggelse för området.

För bilskroten med omgivande natur i programområdets norra del finns en gällande detaljplan från 1994 som medger bilmonteringsanläggning och naturområde. Markanvändning som strider mot gällande plan har bedrivits, lov har sökts i efterhand och beviljats av byggnads- och miljöskyddsmyndigheten. Området precis söder om bilskroten finns en avstyckningsplan från 1935. Dagens fastighetsindelning följer till viss del föreslagna avstyckningsplaner.

I dagsläget planläggs området Södra Vrinnevi, cirka 1 kilometer nordost om planområdet. Området omfattar ca 300 bostäder och planområdet Ludden förväntas kunna dra nytta av den exploateringen i form av ökad tillgång till social service.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken

En behovsbedömning är upprättad och programmet bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.



Nybyggnation längs Skogvallavägen

Programmet påverkar inte heller miljö kvalitetsnormen eller riksintressen.

### Beskrivning av programområdet

Programområdet ligger i kommunens södra del, knappt 5 km från Norrköpings centrum och nås via Gamla Övägen och Ingeltorpsvägen.

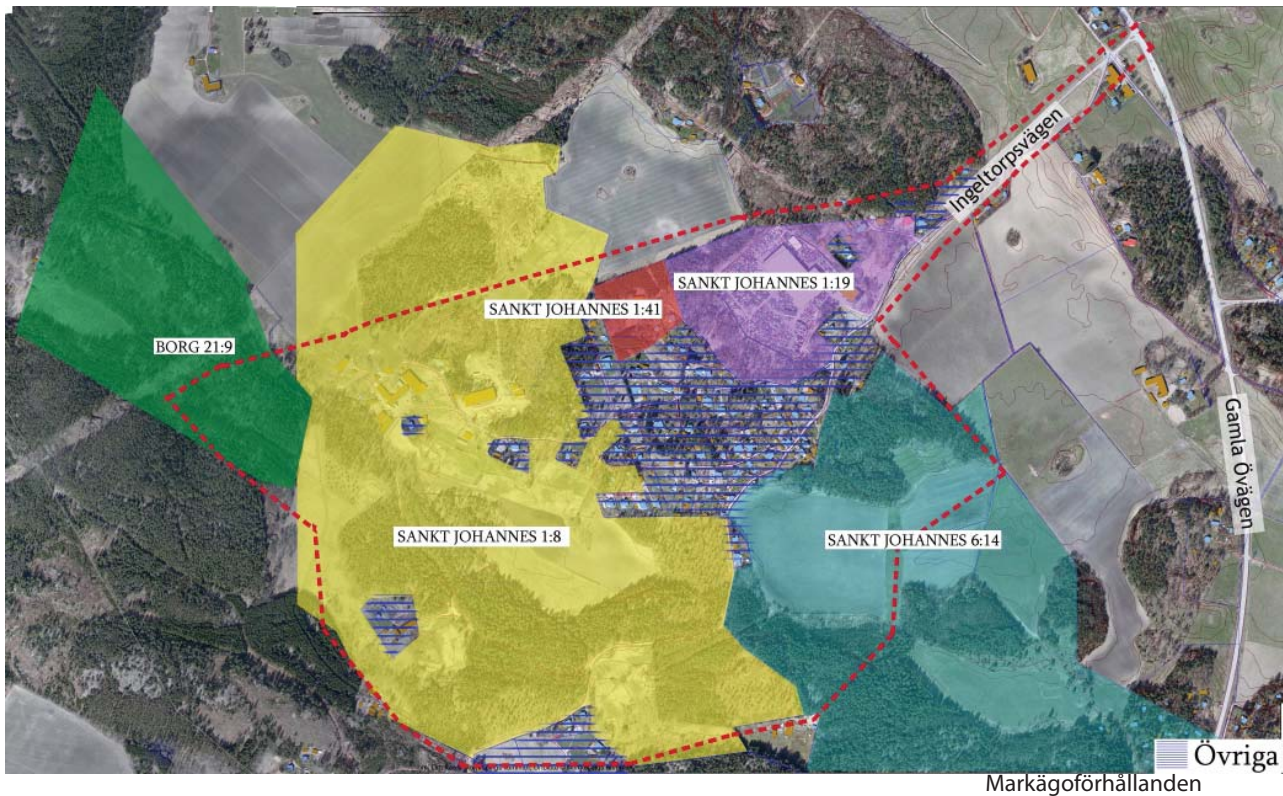
Programområdet har tidigare varit ett fritidshusområde vilket gett dess lantliga och lummiga karaktär. Området består av äldre fritidshus blandat med större nybyggnationer för permanentboende. Tomterna är stora och trädgårdarna är väl utvecklade. Ett flertal fritidshus och tomter är förfallna vilket ger en spretig karaktär i förhållande till nybyggnationerna.

Programområdets mellersta och västra del karaktäriseras främst av hästverksamhet och odlingslandskap. Ekenbergs ridsportsanläggning är lokaliserad i den västra delen med tillhörande hag- och betsmarker. Hästnäringen håller landskapet öppet och har betydelse för områdets lantliga karaktär och identitet, det är därför viktigt att planförslaget



Äldre fritidshus längs Ingeltorpsvägen





ger förutsättningar för fortsatt hästverksamhet.

Programrådets södra delar inrymmer både skogsmark och hagar men även mindre bebyggelse. Höjdryggar ger vackra utblickar över odlingslandskapet. Planområdets östra del består av tallskog beläget på höjder omgivet av odlings och hagmarker.

### Areal och markägoförhållanden

All mark inom programområdet är i privat ägo (redovisas på kartan ovan). Inom området finns det idag två vägföreningar samt två gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp.

### Natur (mark och vegetation).

Till största delen består programområdet av tallskog belägen på höjdryggar som öppnar upp sig mot ängs och åkerlandskap. Tallskogen är av varierande ålder och intresse för naturvården. Generellt bör den äldre tallskogen inom området sparas lika som de höjdryggar med berg i dagen som finns i den södra delen av planområdet.

Inom programområdet finns fem områden utpekade som lokalt intressanta för naturvården. Dessa är äng och betsmarker i södra respektive norra delen av planområdet. En övergripande naturinventering av områden aktuella för nybyggnation skall göras i detaljplaneskedet.

### Gator och trafik

Programområdet nås från Gamla Övägen där Ingeltorpsvägen ansluter och går genom programområdet och kan ses som dess huvudstråk. Vid bilskroten ansluter Oskarsbergsvägen som leder vidare till hästgården i väster. Utöver dessa två huvudstråk genomskär Skogvallavägen

området. Vägarna sköts idag av två vägföreningar.

### Parkering

Löses lokalt på kvartersmark.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området men en vidare arkeologisk utredning ska genomföras i detaljplaneskedet.

### Service

#### Offentlig och kommersiell service

Det finns idag ingen offentlig eller kommersiell service inom området. Vid planläggningen för det närliggande planområdet södra Vrinnevi planeras det för viss social service i form av förskola och utökad kollektivtrafik.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är idag begränsad men förväntas förbättras efter utbyggnad av Södra Vrinneviområdet. Buss 457 och 458 mot Norrköping- Söderköping nås idag vid Gamla Övägen. Turtätheten är relativt låg och avståndet från busshållplatsen vid Gamla Övägen till de föreslagna bostadsområdena i söder är cirka 2 kilometer. Detta gör området bilberoende.

Möjlighet att förlänga busslinjen till korsningen Oskarsbergsvägen/ Ingeltorpsvägen bör ses över för att möjliggöra ett mindre bilberoende boende.

#### Gång och cykeltrafik

Idag saknas gång och cykelbanor inom programområdet.

Många av hästanläggningens besökare anländer via cykel och en utbyggnad av området medför en ökad trafikmängd. Gång och cykelbana bör därför anläggas, särskilt mellan korsningen Oskarsbergsvägen/ Ingeltorpsvägen och Gamla Övägen där trafikbelastningen är som högst.

Cyklister måste idag cykla längs Gamla Övägen för att nå Norköping centrum. Cykeltrafiken förväntas förbättras vid utbyggnad av Södra Vrinneviområdet där cykelbanor planläggs.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Inom området finns idag två gemensamhetsanläggningar för VA. Programmet föreslår att dessa två tillsammans med framtida nyexploateringar bildar en gemensam VA-anläggning dimensionerad efter Norrköping Vattens standard. Anslutning sker vid bilskroten alternativt vid Gamla Övägen. VA frågan behandlas närmare i detaljplaneskedet.

### El/energi/tele

Idag finns ingen fjärrvärme framdragen till området. Husen ska därför vara energieffektiva och förnyelsebara energikällor skall eftersträvas.

Ett flertal elledningar går genom området idag och ägs av E-on. De har en styrka på 10KvS vilket kräver ett skyddsavstånd på 5meter. Vid utveckling av området kommer ett par av dessa elledningar att behöva grävas ner.

En telemast är lokaliserad i planområdets södra del och medför risk för nedfallande föremål, främst is. Masten har även en viss negativ visuell inverkan på området. En omlokalisering av masten för att möjliggöra byggrätter kan utredas.

### Hälsa/Allergirisk

Den närliggande bilskroten medför vissa bullerstörningar och riktvärden för buller skall följas.

Inom området finns en större hästgård med tillhörande hagar. Hästhagar finns på fältet i mitten av planområdet, i den södra delen och väster om hästgården.

I nordöst finns hagmarker för kor. Allergener från djur är en hälsorisk, vilket utgör skäl för skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning. Skyddsavstånd bestäms efter lokala förutsättningar så som avstånd, antal djur, vindriktning, vegetation och topografi. Frågan utreds närmare i detaljplaneskedet.



Telemast i programområdets södra del





Värdefull naturmark som skall bevaras.



Öppna betes och jordbruksmarker



Områden aktuella för ny bostadsbebyggelse numrerade 1, 3-6



Befintliga bostads och fritidshus.  
Numrerat 2,



Utredningsområde för bostäder vid omlokalisering av telemst.



Programområdesgräns.

## Programförslag

Programförslaget föreslår att skapa möjligheten till avstyckning av ett 70 tal bostadstomter för småhus samt att utöka bygrätter för befintliga fritidshus och tomter. Målsättningen är att möjliggöra ett naturnära bonde med en lummig och lantlig karaktär. Detta bör eftersträvas och speglas i arkitekturen så väl som i tomtstorlekar, hänsyn till befintlig hästverksamhet och natur. Upplevelsen av öppet och slutet landskap som idag finns mellan den täta skogen belägen på höjdryggar och de lågglänta öppna markerna bör bevaras och tas stor hänsyn till. Ingeltorpsvägen kommer i forstsättningen vara ryggraden i området och möjligheten till breddning och gång och cykelväg skall ses över. Nya gator bör utformas som slingor för att ge god tillgänglighet. Hus bör läggas nära gatan för att i största möjliga mån skapa ett sammanhållet gaturum. Tomtstorlekar bör vara mindre än 1200 kvadratmeter och hus ses gärna i två plan där trädgård och natur får ett stort utrymme på tomten.



**1.** Delområde ett ligger i den norra delen och nås via Oskarsbergsvägen. Här planeras ny bostadsbebyggelse genom avstyckning av den befintliga tomten. Det befintliga bostadshuset ligger kvar och 7-10 tomter tillkommer. Större tomtstorlekar än 1200 kvadratmeter kan vara aktuellt i denna pga tomtens begränsning.

**2.** Del två är det område som ursprungligen använts som fritidshusområde. Tidigare har bygglov till befintliga bostäder givits inom området. Inom delområde två föreslås utökade byggrätter för att på sikt möjliggöra permanentboende. Området har idag en lummig karaktär med välutväxta planteringar och fruktträd. Tomterna är stora och bör även vara det i fortsättningen för att bevara



Tomt med lummig karaktär

den lummiga karaktären.

**3.** I delområde tre föreslås ett 20 tal bostäder. Område tre ligger på en kulle som angränsar till åker och betesmarker. Gatorna föreslås följa de naturliga höjdryggarna med ett släpp av naturmark i östligriktning där ett par större ekar och öppna betesmarker bevaras. Träd bör sparas i nära anslutning till åker och betesmarkerna för att minska områdets visuella påverkan i landskapet, en studie av exploaterings påverkan på landskapsbilden bör göras i ett senare skede. Inom delområdet pågår idag djurhållning, något som bör ses över i detaljplaneskedet. Detta område lämpar sig även till parhus och typhus där naturen kan komma närmare husen.

**4.** Delområde fyra är lokaliserat mellan Ingeltorpsvägen och hagmarkerna i den mittersta delen av planområdet. I den västra delen går en gårdsgård som gränsar till ängmarkerna den bör bevaras som framtida gräns mellan tomtmark och ängsmark. Delområdet omfattar ca 20-25 tomter Där merparten är lokaliserade väster om Ingeltorpsvägen. Träd bör sparas i största möjliga mån

inom området för att bevara karaktären av öppet/slutet-landskap som ängsmarkerna ger idag.

**5.** Delområde fem är lokaliserat i den södra delen av programområdet och nås via Ingeltorpsvägen, här föreslås ett 20-tal nya bostäder. Den sydligaste delen ligger vackert i en södersluttning med goda utblickar över landskapet. Här skall särskild aktsamhet för landskapsbilden tas och en exploaterings påverkan på den bör ges stor vikt. Vägen skall följa höjderna och höjdryggen med berg i dagen skall sparas pga dess värde för natur och landskapsbild. Den befintliga grusvägen som idag går genom delområdet får en något förändrad sträckning. För att ge ett sammanhållet gaturum bör hus lokaliseras nära gatan. Hästhållning



Vy över område 5 i den norra delen av planområdet.

sker idag öster och söder om delområdet, ett framtida skyddsområde skall ses över i detaljplaneskedet.

**6.** Delområde nummer sex är lokaliserat i den västra delen av programområdet. Här föreslås mellan 5 och 10 tomter för småhus. Området ligger nära hästgården och frågan om skyddsavstånd är aktuell i detta område. Området gränsar idag även till befintlig paintball verksamhet.

## Planprocessen

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om planområdet är stort eller inte har stöd i översiktsplanen görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanarbetet.

När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med att ta fram ett förslag för detaljplanen. Vid upprättande av planer ska kommunen samråda med olika intressenter för att ge berörda möjligheter att medverka i planprocessen och få synpunkter på förslaget. Detaljplanen skickas ut på remiss där privatpersoner och organisationer får yttra sig. Det är de skriftliga synpunkterna som kan ligga till grund för ett överklagande.

Resultatet redovisas i en samrådsredogörelse där kommunen motiverar sitt ställningstagande till dessa. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

### Arbetsorganisation

Planprogrammet har utarbetats av Erik Telldén, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret. Magnus Gullstrand och

övriga tjänstemän från stadsbyggnadskontoret har deltagit i arbetet där förutsättningar och bedömningar har diskuterats som grund för programförslaget.

## Fortsatt planarbete

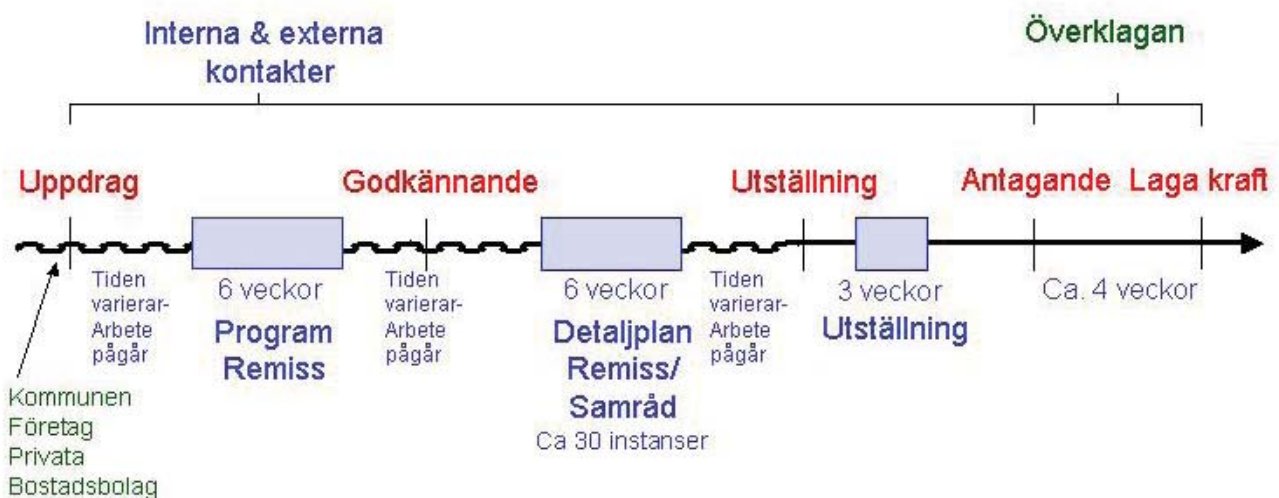
### Utredningsbehov

- Arkeologitutredning etapp 1.
- Spridningsradie av allergena partiklar från djurhållning.
- Geoteknisk utredning.
- VA- utredning.
- Naturinventering.

### Tidplan

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| - Programsamråd:          | December-Januari 2010-2011 |
| - Godkännande av program: | Mars 2011                  |
| - Samråd:                 | 2-3:e kvartalet 2011       |
| - Utställning:            | 4:e kvartalet 2011         |
| - Antagande:              | 2:e kvartalet 2012         |

## Detaljplanprocessen



Stadsplanerare Erik Telldén

Telefon: 011-15 13 23

E-post: fysiskplanering@norrkoping.se

Hemsida: [www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planerritningar/](http://www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planerritningar/)